

**Projekt**

z dnia 12 października 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY LINIA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki nr 356 w obrębie geodezyjnym Poblocie w gminie Linia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 459/XLVII/VIII/2023 Rady Gminy Linia z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 356 w obrębie geodezyjnym Poblocie w gminie Linia, Rada Gminy Linia uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Linia, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 356 w obrębie geodezyjnym Poblocie w gminie Linia, obejmującą teren o powierzchni ok. 0,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:
  - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
  - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
  - m) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

## **DZIAŁ II.** **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy (wysuniętych nie więcej niż 1,5 m) oraz loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;
- 5) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w §7;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obiekt wskazany do ochrony ze względu na wartości historyczne;
- 6) strefa historycznego zainwestowania wraz z zidentyfikowanymi obiektami historycznego zainwestowania;
- 7) strefa ochrony ekspozycji zespołu dworsko – folwarcznego;
- 8) strefa zwiększonej wysokości zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. 1. Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny, w tym 1 teren komunikacji. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) teren usług edukacji – szkoła podstawowa – **UEP**;
- 2) teren drogi dojazdowej – **KDD**.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla pokryć dachowych dopuszcza się wyłącznie dachówkę lub blacho dachówkę; dla pokryć dachowych należy stosować wyłącznie odcienie naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym (ustalenie nie dotyczy obiektów sportowych);
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych tradycyjnymi materiałami elewacyjnymi – tynk w odcieniach bieli, jasnych szarości, piasku lub jasnych beży, cegła, materiały ceramiczne, drewno, w partii cokołowej kamień; dopuszcza się klinkier. Dla obiektów sportowych dopuszcza się wykończenie elewacji płytami elewacyjnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Obszar planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

2. Powierzchnie terenu należy chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich.

3. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na niezainwentaryzowany drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

4. Zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz obszarach sąsiednich.

5. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: dla terenu o symbolu **UEP** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

7. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 15%, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

8. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (zgodnie z przepisami odrębnymi). Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowania na nich porostów.

#### **Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. Na terenie 1UEP nakazuje się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu. Dopuszcza się wycinkę drzew chorych oraz zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia.

#### **Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić właściwy organ ochrony zabytków.

2. Na obszarze strefy ochrony ekspozycji zespołu dworsko-folwarcznego, zaznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) zachowanie historycznych połączeń widokowych (poprzez ustalenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych), zachowanie historycznego układu drożnego, a także historycznych elementów rozplanowania przestrzennego wsi;
- 2) kontynuację tradycji budowlanej miejscowej i regionalnej przy kształtowaniu nowej architektury oraz sposobów zagospodarowania terenu (nie dotyczy obiektów sportowych);
- 3) ochronę zaznaczonego na rysunku planu obiektu o dużej wartości historycznej (budynek szkoły), ujętego w gminnej ewidencji zabytków, a w szczególności jego historycznej bryły historycznej dyspozycji ścian, historycznego kształtu dachu, historycznej i regionalnej formy architektonicznej i detalu w tym podziału stolarki okiennej, historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki; dopuszcza się realizację łącznika między historycznym budynkiem szkoły, a nowymi obiektami budowlanymi;
- 4) wszelkie zmiany w ww. obiekcie należy uzgodnić z właściwym organem ochrony zabytków.

3. Na obszarze historycznego zainwestowania ustala się objęcie szczególną ochroną obiektu wskazanego na rysunku planu (budynek szkoły). Dla ochrony tego obiektu należy stosować ustalenia zawarte w ust. 2 pkt 3 i 4; dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu do współczesnych wymogów techniczno-funkcjonalnych.

#### **Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia**

## **powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. W obszarze opracowania planu istnieją jednak tereny o spadku powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu), na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. W przypadku posadowienia budynku na tych terenach należy przeprowadzić badania geotechniczne. Po stwierdzeniu występowania terenów zagrożonych procesami geodynamicznymi wskazane jest podjęcie działań zabezpieczających przed tymi procesami.

3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych: minimum 22m;
- 3) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 10.**

#### **Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określone są w Dziale III niniejszej uchwały.

### **Rozdział 11.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustala się z ul. Szkolnej i ul. Spacerowej.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - a) 1 miejsce parkingowe na 2 sale lekcyjne,
    - b) dla posiadaczy kart parkingowych 2 miejsca parkingowe;
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku.
3. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

## 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się szczelne zbiorniki na ścieki. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a szczelne zbiorniki na ścieki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków;

## 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów obiektów kubaturowych – do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- g) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny;

## 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi
- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania,
- c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;

## 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

## 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;

## 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Linia,
- b) gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;

## 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## Rozdział 12.

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy.

### **Rozdział 13.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 20. Stawkę procentową ustala się w wysokości 0%.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UEP:**

- 1) **przeznaczenie terenu: teren usług edukacji – szkoła podstawowa.** Dopuszcza się:
  - a) lokalizację funkcji sportu, a także innych usług niekolidujących z podstawową funkcją terenu;
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 niniejszej uchwały;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **2KDD**,
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Szkolną i ul. Spacerową,
    - po obrysie istniejącego budynku szkoły, jak na rysunku planu,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
  - e) **wysokość zabudowy:** do dwóch kondygnacji nadziemnych, włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 12 m wysokości zabudowy, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; w strefie zwiększonej wysokości zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się maksymalnie 14 m wysokości zabudowy;
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:**
    - dla zabudowy usługowej – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachowej 30°-45°,
    - dla towarzyszącej zabudowy gospodarczej, magazynowej i garażowej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 30°-45°, dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachu 12°-30°,
    - dla obiektów sportowych – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 12°-30° lub dach łukowy (kolebkowy);
- 3) **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:**
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Szkolnej i Spacerowej,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) **warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - a) na terenie znajduje się obiekt wskazany do ochrony ze względu na wartości historyczne (budynek szkoły), obowiązują ustalenia §11 ust. 2 pkt 3 i 4 niniejszej uchwały,
  - b) pozostałe zgodnie z §11 oraz §8 niniejszej uchwały;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów:**

- a) na terenie znajdują się obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, obowiązują ustalenia §14 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z §8 niniejszej uchwały.

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie dotyczy.

**DZIAŁ IV.  
Ustalenia końcowe**

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

**§ 24.** Traci moc: uchwała Nr 251/XXXI/V/2009 Rady Gminy Linia z dnia 18 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Poblocie w gminie Linia, w granicach określonych na załączniku nr 1.

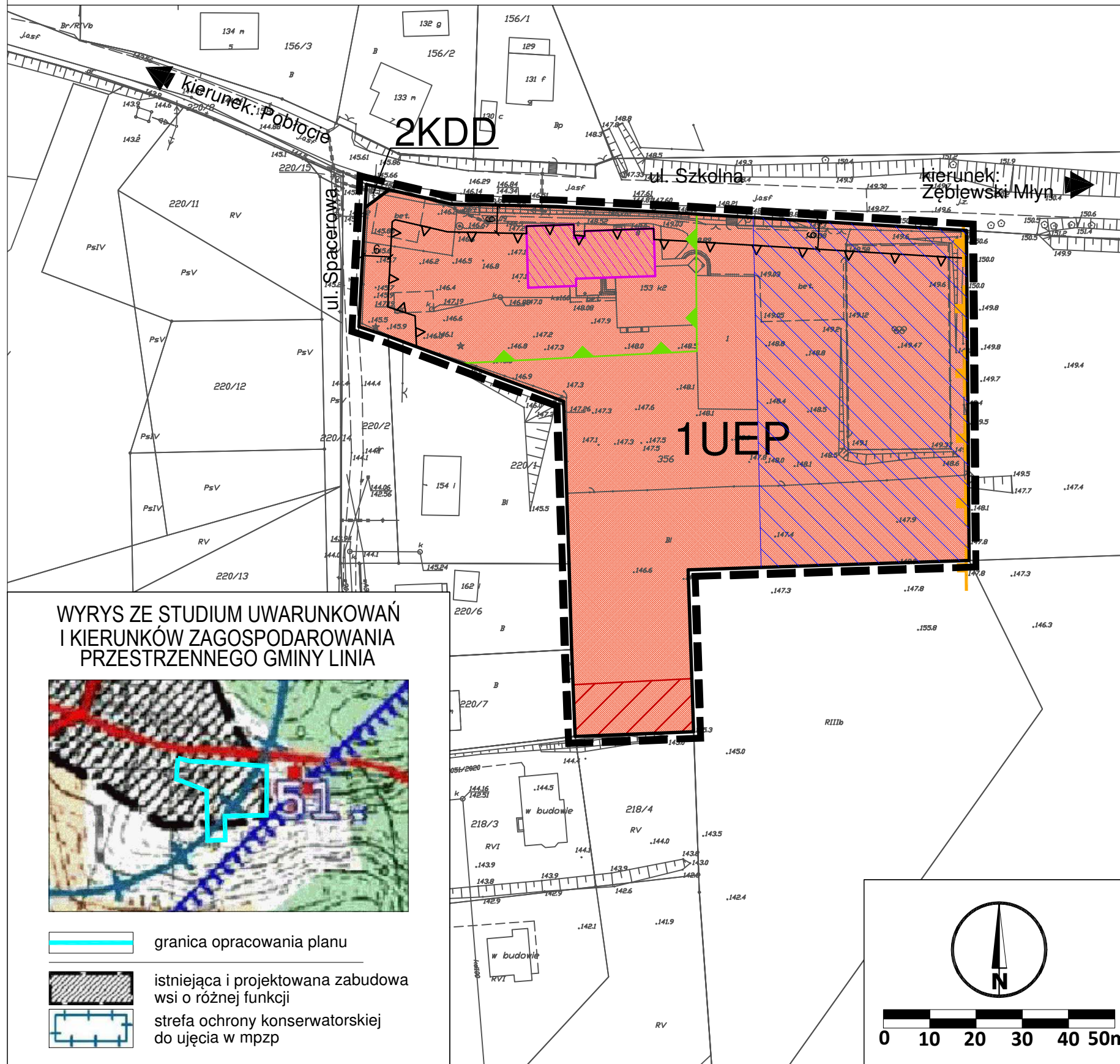
**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Linia



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 356 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM POBŁOCIE W GMINIE LINIA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Linia  
z dnia ..... 2023 r.



## OZNACZENIA

- Ustalenia planu
- Ustalenia ogólne

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

- Przeznaczenie terenów

- UEP** teren usług edukacji - szkoła podstawowa
- KDD** teren drogi dojazdowej

- Szczegółne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w ich zagospodarowaniu

- obiekt wskazany do ochrony ze względu na wartości historyczne
- strefa historycznego zainwestowania wraz z zidentyfikowanymi obiektami historycznego zainwestowania
- strefa ochrony ekspozycji zespołu dworsko - folwarcznego
- obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych
- strefa zwiększonej wysokości zabudowy

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu działki nr 356 w obrębie geodezyjnym Pobłocie w gminie Linia

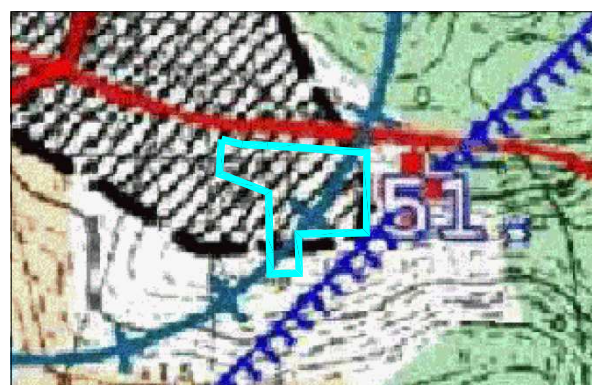
ZAŁĄCZNIK NR 1

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY LINIA

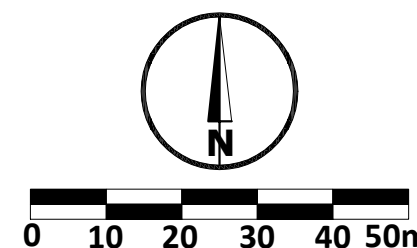
SKALA 1:1000

**CKK** ZESPÓŁ AUTORSKI:  
GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA  
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617  
ARCHITEKCI: PROJEKTANCI: INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA  
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LINIA



- granica opracowania planu
- istniejąca i projektowana zabudowa wsi o różnej funkcji
- strefa ochrony konserwatorskiej do ujęcia w mpzp



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Linia  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 356 w obrębie geodezyjnym Poblocie w gminie Linia został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Linia w dniach od 06.09.2023 r. do 27.09.2023 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 11.10.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Linia  
z dnia.....2023 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Gminy Linia rozstrzyga, co następuje:

### **I. Zadania własne gminy**

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### **II. Budowa dróg**

W granicach planu przewiduje się budowę drogi gminnej (poszerzenie istniejącej drogi na skrzyżowaniu, teren nr: 2KDD), należąca do zadań własnych gminy.

### **III. Uzbrojenie terenu**

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się szczelne zbiorniki na ścieki. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a szczelne zbiorniki na ścieki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- a) z dachów obiektów kubaturowych – do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poz.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej ) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
- e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- g) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny;

#### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Linia

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 356 w obrębie geodezyjnym Poblocie w gminie Linia**

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr 459/XLVII/VIII/2023 Rady Gminy Linia z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 356 w obrębie geodezyjnym Poblocie w gminie Linia. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha.

Dla obszaru objętego granicami niniejszego opracowania obowiązuje Uchwała nr 251/XXXI/V/2009 Rady Gminy Linia z dnia 18 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Poblocie w gminie Linia.

Celem przedmiotowego planu jest wprowadzenie ustaleń umożliwiających powstanie hali sportowej na działce istniejącej szkoły podstawowej. Planowane przedsięwzięcie ma stanowić inwestycję celu publicznego współfinansowaną w ramach rządowego programu budowy hal sportowych lekkiej konstrukcji.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Linia”

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały; na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach; projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.09.2023 r. do 27.09.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Linia; ponadto w dniu 08.09.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego, do dnia 11.10.2023 r. nie wpłynęły uwagi;
- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

- nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Linia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na brak takiego opracowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny. Inwestycja hali sportowej przy szkole podstawowej objętej planem będzie realizowana dzięki dofinansowaniu w ramach rządowego programu budowy hal sportowych lekkiej konstrukcji.
- w obszarze planu nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.